

העוררת: **הבית והגן בע"מ**  
ע"י ב"כ עו"ד אורן סרוסי

- נ ג ד -

המשיב: **מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים**  
ע"י ב"כ עו"ד שמחה זילברמן

## **החלטה**

1. העוררת מחזיקה בנכס המצוי ברח' תפוצות ישראל 5, גבעתיים (להלן: "הנכס").
2. בכתב הערר מעלה העוררת שתי טענות:
  - א. כי חויבה בגין שטח הגדול משטחו של הנכס.
  - ב. כי הסיווג הראוי של הנכס הינו "מחסנים" בעוד הנכס מחויב לפי סיווג "עסקי".
3. אשר לטענה הראשונה, בנוגע לשטחו של הנכס, הסכימו הצדדים במסגרת הישיבה שנערכה בתיק זה ביום 23.6.2015, כי שטח הנכס הינו 127.68 ש"מ. יחד עם זאת, טענה העוררת, כי לגישה יש לבטל את החיוב בגין השטחים המשותפים. למרות זאת, בתצהיר שהוגש על ידי העוררת ואף בסיכומיה אין כל התייחסות לחיוב בגין השטחים המשותפים ולפיכך נראה שהעוררת זנחה טענה זו.
4. אם כן, החלטה זו תתמקד בטענת העוררת בנוגע לסיווג הנכס לצורך חיובו בארנונה.
5. במסגרת הישיבה שנערכה ביום 23.6.2015 הסכימו הצדדים, כי ההכרעה בערר זה תחול גם לגבי שנת 2015.

6. לטענת העוררת, היא מחזיקה בנכס נוסף, מלבד הנכס נשוא הערר, הנמצא ברח' כורזין 5, גבעתיים, בו היא מפעילה חנות למכירת כלי עבודה. לטענתה, בחנות קיים אזור שהוקצה לצורך אחסון המשמש את החנות באופן שוטף.

7. בתצהיר שהוגש מטעם העוררת, אשר ניתן על ידי מר אלון דקל, הבעלים של העוררת, נטען, כי השימוש שעושה העוררת בנכס נשוא הערר מאז תחילת החזקה בו הינו כמחסן בלבד (סעיף 3 לתצהיר).

8. בסעיף 5 לתצהירו הצהיר מר דקל, כי "בנכס מאוחסנת סחורה וקיימים בו אף פריטים 'תקועים ובלתי מכירים' ופגומים של החנות אשר מאוחסנים בו למשך זמן רב. כמו כן, מאוחסנים בנכס ללא כל שימוש בהם רהיטים, כלי חשמל, תמונות, ופריטים אחרים מקולקלים וישנים של משפחתי ומכריי, ודברים המכונים גרביז".

כן נטען בתצהיר, כי "אין כל כניסת לקוחות או מבקרים שונים אל שטח הנכס/מחסן", וכי אין קופה רושמת בנכס, אין אולם תצוגה ולא מתבצעת בו שם מכירה".

9. אשר לסיווגו הנכון של הנכס טוען המשיב בכתב התשובה, כי הנכס מהווה שטח בלתי נפרד מבית העסק של העוררת המצוי בקרבת מקום, ברח' כורזין. הנכס הנדון טפל לשימוש העיקרי של העסק ותכליתו לאפשר את השימוש העיקרי שעושה העוררת בעסק שברח' כורזין, שהינו עסק לממכר סחורה.

לטענת המשיב, אין לנכס הנדון תכלית עצמאית וכל כולו נועד לצורך פעילות העסק העיקרי של העוררת.

10. בתצהירו של המשיב נטען, כי העוררת מוכרת בחנותה שברח' כורזין מוצרי חשמל ביתיים, חומרי בניין, כלים סניטריים, אביזרי אינסטלציה, מוצרי פרזול, צבעים, דבקים וחומרי איטום. להמחשת הדברים צורף לתצהיר תדפיס מאתר האינטרנט של העוררת.

11. המשיב טוען בתצהירו, כי ביקר בנכס, אשר משמש כמחסן לאיחסון סחורה של העוררת ומאוחסן בו מלאי סחורות. בביקורו מצא המשיב, כך נטען בתצהירו, סחורה שמאוחסנת בעמדת המתנה המיועדת לממכר בכל זמן נתון – אותו סוג סחורה העומד לממכר בחנותה של העוררת.

12. לטענת המשיב, בין החנות העיקרית לבין הנכס מפריד מרחק הליכה קצר של בין שתיים לשלוש דקות. לסיכומי המשיב צורפה מפה המעידה, כי המרחק מהחנות שברח' כורזין לנכס נשוא הערר הינו 210 מטר.

13. כן טוען המשיב בתצהירו, כי מנהל העוררת הודה בפניו, כי העוררת מוכרת סחורה באמצעות האינטרנט, וכי המזמין סחורה באמצעות האינטרנט מקבל את הזמנתו מן המלאי המצוי בנכס.

14. אגב, גם בתדפיס מאתר האינטרנט של העותרת, המצורף לתצהירו של המשיב, מצוין, כי קיימת אפשרות לרכוש מהעוררת סחורה באמצעות האינטרנט.

15. בישיבת ההוכחות נחקרו הן מר דקל והן המשיב על תצהיריהם.

16. מר דקל העיד, כי את החנות ברח' כורזין שוכרת העוררת מזה 11 שנים בעוד את הנכס נשוא הערר היא שוכרת מיולי 2014. כשנשאל איזו סחורה מאוחסנת במחסן השיב: "דברים שיצאו משימוש".

17. כאשר הופנה לסעיף 5 לתצהירו שם ציין שבנכס מאוחסנת סחורה, השיב כי בנכס "שולחנות למכירה, ברזים, מאווררים, היה צבעים, כרגע אין, בלנדרים, אנחנו משנים פעם ב... לא נמצא שם על בסיס יומי. אין משהו קבוע"

18. כמו כן, מר דקל אישר בעדותו, כי "הסחורה שנמצאת במחסן היא אותה סחורה שנמכרת רק בחנות בכורזין 5".

19. המשיב העיד בחקירתו הנגדית, כי "אני ביקרתי במקום, וכשבאתי ראיתי קופסאות קטנות של מוצרי חשמל קטנים וכששאלתי אמרו לי שהסחורה נמכרת בחנות וגם באינטרנט".

20. כמו כן אישר המשיב בחקירתו, כי לא ראה מוכרים בנכס, כי יש מרחק פיזי בין הנכס לבין החנות, כי לא ראה בעיניו הובלת סחורה בין המחסן לחנות וכי לא ראה קופה רושמת.

21. לשאלת הועדה השיב המשיב, כי "כשביקרתי בנכס רוב הנכס היה מלא במוצרים. בשונה ממה ששמעתי עכשיו שיש גם רהיטים. בעיקר ראיתי סחורה. כל הנכס היה עם סחורה".

22. לאחר שנערך דיון ההוכחות הגישו הצדדים סיכומים (לרבות סיכומי תשובה) ולא נותר לנו אלא להכריע בטענותיהם.

23. משמיעת עדי הצדדים השתכנענו, כי הנכס נשוא הערר משמש, לפחות בחלקו הגדול, לאחסון סחורה הנמכרת באופן שוטף בחנות של העוררת הסמוכה לנכס ובאמצעות האינטרנט. איננו מקבלים את טענת העוררת, לפיה המדובר במחסן לפריטי בלאי ומלאי ולאחסנת ריהוט של משפחתו של הבעלים של העוררת.

24. המצהיר מטעם העוררת מסר גרסאות סותרות. בתצהירו מסר גרסה עמומה, לפיה הנכס משמש לאחסנת סחורה וקיימים בה אף פריטים 'תקועים ובלתי מכירים' של החנות. בעדותו, טען תחילה, כי מאוחסנים בנכס "דברים שיצאו משימוש". אולם כאשר נשאל איזו סחורה מאוחסנת בנכס פירט מוצרים שנמכרים בחנות כגון: ברזים, צבעים וכיו"ב ואף אישר שהסחורה שמצויה בנכס הינה אותה סחורה שנמכרת בחנות. לא השתכנענו מעדותו של מר דקל, כי מאוחסנים בנכס נשוא הערר חפצים שאין בהם שימוש, אלא כי מאוחסנים בו מוצרים אשר נמכרים באופן שוטף בחנות.

25. המשיב מאידך מסר גרסה עקבית וברורה. עלה ממנה, כי בביקורו בנכס ראה את המוצרים שנמכרים בחנות ארוזים בקופסאות.

26. משמיעת העדים עולה, כי התכלית של הנכס נשוא הערר היא לאפשר את השימוש העיקרי שעושה העוררת בעסקה, שהינו עסק לממכר סחורה. אין לנכס נשוא הערר תכלית עצמאית משל עצמו השונה מתכלית העסק העיקרי.

27. בין הנכס נשוא הערר לבין החנות של העוררת קיימת זיקה משמעותית. הנכס משרת את החנות באופן שוטף ומהווה חלק בלתי נפרד מהעסק של העוררת.

28. להלן ההגדרות בצו הארנונה של עיריית גבעתיים לשנת 2014 הרלוונטיות לערר זה.

29. סעיף 1.5.1 לצו הארנונה קובע, כי :

**“סיווגו של נכס יקבע לפי השימוש העיקרי בו. היינו, המטרה העיקרית לטובתה משמש הנכס במועד ובתקופת החיוב.**

**בהתאם לחיוב זה יחויב מחזיק הנכס בתשלום ארנונה עבור כל שטח הנכס.”**

(ההדגשה אינה במקור).

30. בסעיף 7 לצו הארנונה מוגדר המונח “בנין לעסק” כדלקמן :

**“בנין, בין שהינו מבנה אחד ובין שהינו תשלובת מבנים, המיועד לשמש או המשמש בפועל לקיום פעילות מסוג עסק לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהינם בנויים במבנה אחד ובין שהינם פזורים במספר מבנים.”**

(ההדגשה אינה במקור)

31. בסעיף 7 לצו הארנונה מוגדר המונח “מחסן” (בנוגע לנכסים שאינם למגורים) כדלקמן :

**“מבנה המשמש לאחסנה בלבד, אך אינו מהווה חלק מבנין עסק או שהכניסה אליו אינה מבנין עסק, כך שאינו משמש לקבלת לקוחות.”**

32. המונח “שטח טפל” מוגדר בסעיף 7 לצו הארנונה כדלקמן :

**“כל שטח של עסק ו/או חלק של עסק ו/או יחידה או מחלקה של עסק המשרתים את העסק העיקרי, יסווגו בסיווג העסק העיקרי גם אם אפשר לסווגם כשלעצמם בסיווג אחר.”**

33. המונח “נכס למסחר” מוגדר בסעיף 7 לצו הארנונה כדלקמן :

**“נכס המשמש לעסק, שמטרתו העיקרית הינה קניה או מכירה של סחורות וטובין, לרבות חנויות.”**

34. סעיף 8.1 לצו הארנונה קובע את התעריף לנכסים המשמשים למסחר, משרדים ושירותים וסעיף 8.2 לצו הארנונה קובע את התעריף לנכסים

המשמשים לתעשייה, לבתי חרושת, בתי מלאכה באזור המלאכה, אולפנים, מחסנים וסככות.

35. נראה, כי הנכס נשוא ערר זה עונה להגדרה של "נכס למסחר" שבצו הארנונה. המדובר בנכס שמשמש לעסק שמטרתו העיקרית הינה מכירה של סחורות וטובין.

36. יתירה מכך, הנכס נשוא הערר אף עונה להגדרה של "שטח טפל" שבצו הארנונה. המדובר ביחידה של עסק המשרתת את העסק העיקרי ולפיכך, לפי ההגדרה שבצו הארנונה, יש לסווגה על פי הסיווג של העסק העיקרי גם אם ניתן לסווגה כשלעצמה בסיווג אחר.

37. העוררת מפנה בסיכומיה לפסק הדין שניתן במסגרת עמ"נ (תל אביב-יפו) 274/05 עמ"נ 103/06 מנהל הארנונה של עיריית גבעתיים נ' קו אופ הריבוע הכחול בע"מ (להלן: "פרשת קו אופ").

38. בפרשת קו אופ נקבע, בין היתר, כדלקמן:

**"שלא כמו המחסנים בקומת הקרקע שניתן לנייד בקלות יחסית סחורה מהם לשטח המכירה ובחזרה, המחסנים בקומת המרתף נגישים פחות לעניין זה. תכליתם אינה בהכרח לשמש את שטח המכירה ולראיה, מאופיינים הם בפריטים שאין בהם תזוזה משך זמן. ספק בעיני אם מחסנים אלה הכרחיים למהות "מכירה" ככזו."**

39. בענייננו המצב שונה. כאמור, מהראיות שהוצגו בפנינו השתכנענו, כי תכליתו של הנכס נשוא ערר זה הינו לשמש את שטח המכירה. לא השתכנענו, כי מאוחסנים בנכס זה פריטים שאין בהם תזוזה משך זמן. ההפך מכך, המצהיר מטעם העוררת בעצמו אישר, כי הפריטים שבנכס הינם אותם פריטים שנמכרים בחנות.

40. במקרה דנא, קיימת זיקה תכליתית בין הנכס נשוא הערר לבין החנות של העוררת. לנכס נשוא הערר נחיצות לתכלית השימוש של העסק העיקרי של העוררת.

41. הנטל להוכיח את התשתית העובדתית לגבי השימושים בנכס מוטל על העוררת. במקרה דנא, העוררת לא שכנעה, כי בנכס נשוא הערר נעשה שימוש

שאינו נחוץ לתכליתו של העסק העיקרי. יצוין לעניין זה, כי העוררת לא הביאה ראיות לעניין השימוש שנעשה בנכס מלבד תצהיר קצר של הבעלים של העסק. לא הובאו צילומים או סרטונים שבאמצעותם ניתן היה להוכיח את השימוש שנעשה בנכס.

42. לא ניתן להתעלם מריחוקו היחסי של הנכס מהחנות. אמנם המצהיר מטעם העוררת העריך בעדותו כי המדובר במרחק של כחצי קילומטר, אולם מהמפה שצורפה על ידי המשיב לסיכומיו עולה, כי המרחק הינו כ- 210 מטר. נתון זה גם תואם לאמור בתצהירו של המשיב, שם נטען, כי בין החנות לנכס נשוא הערר מפריד מרחק הליכי קצר של 2-3 דקות. הנה כי כן, החנות והנכס נשוא הערר מצויים בשני מבנים נפרדים, אשר המרחק ביניהם הינו כ- 210 מטר.

43. כאמור, המונח "בניין לעסק" מוגדר בצו הארנונה כ- "בנין, בין שהינו מבנה אחד ובין שהינו תשלובת מבנים, המיועד לשמש או המשמש בפועל לקיום פעילות מסוג עסק לרבות: מרתפים, מחסנים, סככות, גלריות, בין שהינם בנויים במבנה אחד ובין שהינם פזורים במספר מבנים".

44. מכאן, כי על פי צו הארנונה בהגדרת "בניין לעסק" יכול להיכלל עסק הפועל במספר מבנים פזורים. אין הכרח שכל חלקי העסק יפעלו במבנה אחד.

45. המשיב מפנה בסיכומיו לפסיקה הקובעת, כי אין הכרח שהסמיכות בין חלקי העסק תהיה פיזית, אלא יש לבחון האם קיימת סמיכות מהותית.

46. המשיב מפנה, בין היתר, לפסק הדין של בית המשפט העליון אשר ניתן במסגרת רע"א 11304/03 כרטיסי אשראי לישראל בע"מ נ' עיריית חיפה, שם נקבעו הדברים הבאים:

"עניין נוסף שהעלתה המבקשת בנושא זה הוא שאף אם הסיווג "חברת אשראי" בצו הטלת הארנונה הינו לגיטימי, הרי ששומת הנכס שבידי המבקשת בתעריף של "חברת אשראי" ולא של מחסן, בהתאם לשימוש שנעשה בו בפועל, אינו לגיטימי.

בעניין אחוזת ראשונים נידונה השאלה -

”מתי נאמר כי ביחידות שטח סמוכות נעשה שימוש שונה בכל אחת מהן, המצדיק סיווג נפרד, ומתי נאמר שגם אם בכל אחת מיחידות אלה מתרחשת אמנם פעילות שונה, משולבת פעילויות אלה זו בזו ותכליתן אחת ועל כן אין מקום לפצלן לצורך הסיווג” (פסקה 9).

השופט שטרסברג-כהן סוקרת את המבחנים שנקבעו בפסיקת בתי המשפט המחוזיים, וקובעת כי מבחנים אלו מקובלים עליה, אך אינם מהווים רשימה סגורה. בין מבחנים אלו קיים מבחן קיומה של זיקה בין תכליתה של יחידה אחת לתכליתה של יחידה סמוכה; מבחן נוסף הוא האם השימוש בחלק ספציפי הכרחי למהות הארגון העיקרי בנכס ולמימוש תכליתו.

נראה כי ניתן ליישם מבחנים אלו אף בענייננו, אף שאין מדובר ביחידות סמוכות מבחינה פיזית. עם זאת, אני סבורה כי מדובר ביחידות סמוכות מבחינה מהותית. נראה כי נכסה של המבקשת לא שימש כמחסן ותו לא לחפצים שאינם הכרחיים דווקא לניהולה של חברת כרטיסי אשראי, אלא מדובר בנקודת חלוקת מתנות במסגרת מבצע לעידוד השימוש בכרטיסי אשראי. לפיכך אני סבורה כי אין להפריד את מהותו של מבנה זה והשימוש בו מהיחידה העיקרית שבה פועלת חברת כרטיסי האשראי. מכאן, דין טענה זו להידחות.”

(ההדגשה אינה במקור)

47. מפסיקה זו ניתן ללמוד, כי מקום בו לא ניתן להפריד את השימוש שנעשה בנכס מהשימוש העיקרי של העסק, גם אם לא קיימת סמיכות פיזית, הרי שקיימת סמיכות מבחינה מהותית.

48. גם במקרה דנא, כפי שנקבע ב- רע"א 11304/03 הנ"ל, הנכס אינו משמש כמחסן ותו לא לחפצים שאינם הכרחיים לניהול העסק העיקרי של העוררת, אלא הוא משמש לאחסון ולאספקה שוטפת של סחורה הנמכרת בחנות של העוררת (וככל הנראה גם מסופקת סחורה מהנכס ישירות לרוכשים באמצעות האינטרנט). לפיכך, לא ניתן להפריד בין מהותו של נכס זה והשימוש בו לבין העסק העיקרי של העוררת.



49. העוררת מפנה בסיכומיה להחלטתנו בערר מס' 15/13, אשר במסגרתה קבענו שאין לסווג בסיווג "עסקי" שטח ששימש מסעדה לאחסנה בלבד.

50. אכן, כפי שגם קבענו בערר מס' 15/13, איננו מקבלים את טענת המשיב, לפיה ניתן לסווג נכס בסיווג "מחסנים" רק כאשר המדובר בעסק שפעילותו העיקרית היא אחסנה. אילו לכך התכוון מחוקק המשנה היה עליו לציין זאת מפורשות בצו הארנונה.

51. לטענת העוררת, הנסיבות שחלו בערר מס' 15/13 זהות לנסיבותיו של ערר זה ולטענתה, אם בערר 15/13 נקבע שאין לסווג את המחסן של המסעדה בסיווג עסקי הרי שהמקרה דנא מובהק עוד יותר. איננו מקבלים טענה זו של העוררת.

52. אומנם בערר מס' 15/13 דובר בשני נכסים המצויים במבנה אחד (מסעדה בקומת מסחר בקניון גבעתיים ומחסן בקומת מרתף), ואילו במקרה זה המדובר בשני מבנים נפרדים אשר אינם סמוכים פיזית, אולם בניגוד לטענתה של העוררת, קיים שוני מהותי בנסיבות של שני התיקים.

53. במסגרת הדיון בערר מס' 15/13 מסר מנהל הארנונה בחקירתו הנגדית, כי הסיווג של המחסן נקבע ללא בדיקה של השימוש בפועל, וכי גם לאחר שהוגשה השגה בגין הסיווג של הנכס לא נערכה על ידו או על ידי מי מטעמו בדיקה מהו השימוש שנעשה בנכס.

54. לעומת זאת, בענייננו, ביקר המשיב בנכס ובתצהירו ובעדותו העיד על השימוש שנעשה בפועל בנכס.

55. יתירה מכך, לאחר שמיעת הראיות בערר 15/13 השתכנענו, כי לא נעשה במחסן נשוא אותו ערר שימוש שוטף ויומיומי במסגרת הפעילות העסקית של המסעדה. בניגוד לכך, לאחר שמיעת הראיות בערר זה הגענו למסקנה, כי הנכס משרת את החנות באופן שוטף ומהווה חלק בלתי נפרד מהעסק של העוררת.

56. לפיכך, לאור הוראות צו הארנונה אשר קובעות כי סיווגו של הנכס יעשה לפי המטרה העיקרית לטובתה הוא משמש והן אינן מחייבות שכל חלקי העסק יפעלו ממבנה אחד ולאחר ששוכנענו, כי הנכס נשוא הערר משרת את העסק

העיקרי של העוררת באופן שוטף וקיימת זיקה תכליתית בין הנכס נשוא הערר לבין החנות, גם אם אינם סמוכים פיזית, וכי לנכס נחיצות לתכלית השימוש של העסק העיקרי, הרי שאין מקום לשנות את סיווגו של הנכס כפי שנקבע על ידי המשיב בסיווג "עסקי".

57. אשר על כן, אנו דוחים את הערר.

58. בנסיבות העניין, איננו עושים צו להוצאות.

עו"ד אילן מדוויר – יו"ר  
עו"ד ציפי שינפלד-חברה  
מר רפי גמליאל-חבר

**19.4.2016**